

## 1.SUMÁRIO EXECUTIVO

**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR**, Engenheiro, com registro no CREA/SP Nº 5060511386, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções nºs 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de laudos Periciais Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresento o laudo que segue:

## 2.NORMAS TÉCNICAS

Os laudos apresentados por este Engenheiro são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24/08/1992. Segue abaixo algumas Normas consultadas:

NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-3 – Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 – Empreendimentos

NBR 12.721 – Avaliação de Custos de Construção para incorporação Imobiliária e outras disposições.

### **3. OBJETIVOS**

O presente Parecer Técnico foi desenvolvido para instruir esse Juízo, onde serão efetuadas a caracterização e avaliação dos imóveis rurais, objetos da lide, apresentando como conclusão à convicção dos valores reais e atuais de mercado.

Este Parecer Técnico não tem como objetivo a análise de averbações, incidentes ou quaisquer tipos de restrições sobre os imóveis objetos deste trabalho, nem a aferição das áreas descritas nas matrículas.

O Engenheiro perito avaliador e responsável por este trabalho, não tem nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com as partes em relação as informações apresentadas neste Parecer Técnico.

A utilização dos resultados obtidos neste trabalho, sua transferência física ou verbal, parcial ou total, para outros, só poderá ser efetuada após autorização por escrito do responsável pela elaboração do mesmo.

### **4. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS**

#### **4.1. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS**

Para elaboração do presente Parecer Técnico, utilizei cópias das matrículas anexadas nos autos.

É importante observar que, não é objeto do presente trabalho, a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos e de localização.



## Item 2 - Imóvel avaliado 73%

CNPJ 12011320003853-32

<b>Serviço de Registro de Imóveis</b>		Bel. Claudio Bonan Nunes <small>Advogado</small>
Rua Mel. Decodoro de Fonseca, 380 Fone/Fax: (14) 3762-1652 Cep. 16.740-000		Bel. Hel Ap. Pereira Sales <small>Escritor de Matrícula</small>
<b>COMARCA DE TAQUARITUBA</b> ESTADO DE SÃO PAULO		
MATRÍCULA Nº <u>9.808</u>	<b>LIVRO Nº 2, REGISTRO GERAL</b>	FICHA Nº <u>001</u>

**IMÓVEL**

GLEBA Nº 10-B, situada neste município e comarca de TAQUARITUBA, nas Fazendas "SILVEIRAS" ou "RIBIRÃO DO MUNIZ", também conhecida por "NUNES" ou "TAQUARI" e ainda "SOARES", com a área de 35,8529 hectares, com as seguintes divisas e confrontações:- "iniciando junto ao marco C, situado na margem direita da água de Francisco Dias, na confrontação desta gleba com Francisco Gomes e ponto divisor com a gleba nº 7 do condômino Benedito Soares de Oliveira, segue confrontando com este, rumo NE - 68º00' - 500,00 metros até chegar ao ponto e marco N, situado junto ao caminho e divisor desta gleba com a de nº 8 de Lázara - Kleutéria de Oliveira e seu marido Sebastião Delfino da Silva; deflete à direita, confrontando com este último, percorre rumo NE 81º00' - 90,00 metros e marco P, situado na cabeceira da nascente; deflete à direita, segue confrontando com a gleba de nº 08 de Lázara Kleutéria de Oliveira e seu marido Sebastião Delfino da Silva, e pelo leito da nascente percorre 320,00 metros até o ponto e marco Q, barra das nascentes e ponto divisor desta gleba com a de nº 8 dos referidos condôminos e a gleba de nº 5 de Maria José Fortunata e seu marido José Faustino de Almeida; deflete à direita, segue confrontando com os últimos, gleba nº 5 (2ª gleba) e pelo leito da nascente, percorre 170,00 metros até o ponto e marco D-1, situado na cabeceira da nascente; deflete à esquerda, confrontando com os mesmos, percorre rumo NE 50º00' - 80,00 metros até o marco e ponto E-1; deflete à direita, segue confrontando com a gleba de nº 5 dos referidos condôminos até chegar ao marco F-1 e percorrendo rumo SE 20º00' - 120,00 metros; deflete à direita, segue confrontando com a gleba de nº 6, de Francisco Soares de Oliveira (2ª gleba) finalmente com a gleba de nº 7, de Benedito Soares de Oliveira (2ª gleba) percorrendo rumo SW 80º15' - 630,00 metros até chegar junto ao leito da água de Francisco Dias, ponto e marco G-1 e na confrontação com Francisco Gomes; deflete à direita, segue confrontando com Francisco Gomes, e pelo leito da água de Francisco Dias, percorre a distância de 560,00 metros até chegar ao marco "O" e divisor desta gleba de Benedito Soares de Oliveira, ponto inicial da descrição destas divisas e confrontações.- Fica esta gleba gravada das servidões de água e caminho em favor das glebas vizinhas.- / - - - - -

assinado digitalmente por ANTONIO FRANCISCO BATISTA, liberado nos autos em 18/10/2023 às 14:49.

## **5.VISTORIA**

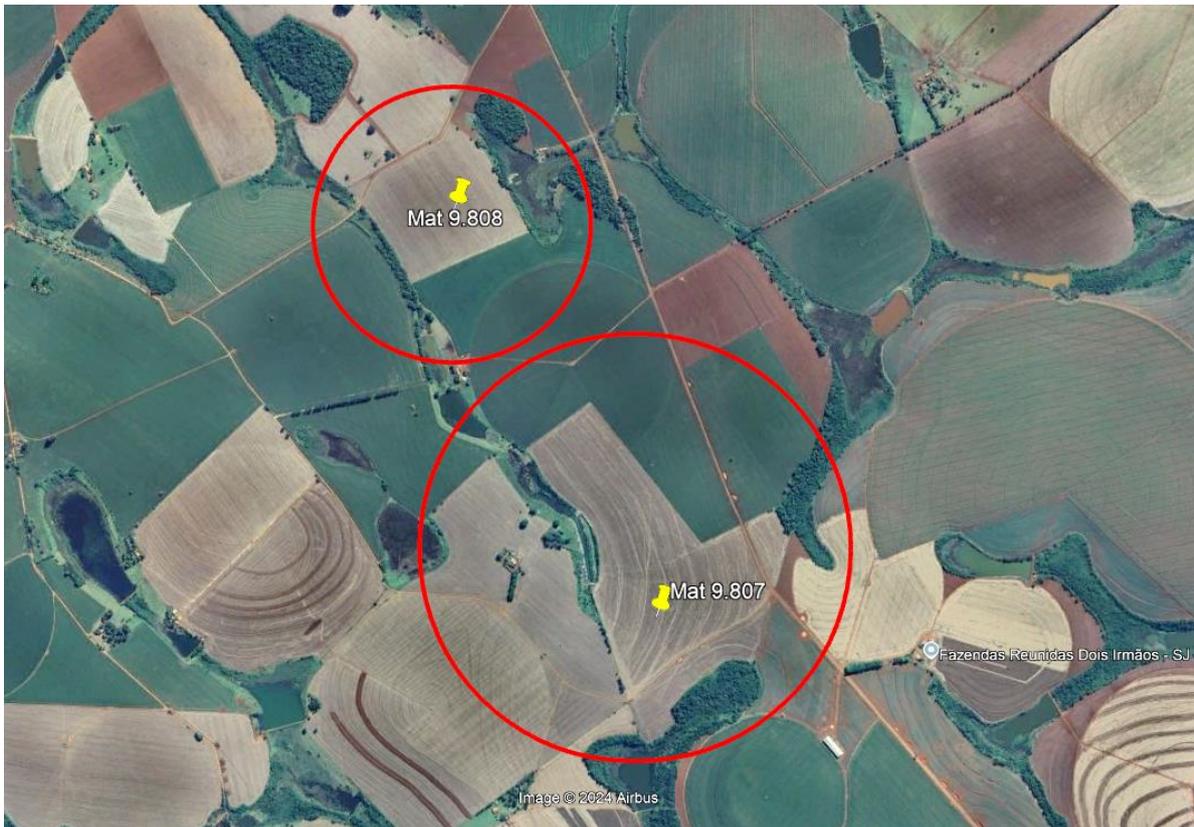
Atendendo à determinação e conforme havíamos agendado, no dia 12/11/2024, efetuamos a vistoria nos imóveis, objetos da matrícula nº 9.807 e matrícula nº9.808, onde esteve presente o Sr. Jorge Márcio Nunes (14 - 99662 0363), filho de José Nunes Neto, que gentilmente nos direcionou às propriedades.

Tratam-se de imóveis localizados na Zona Rural, município de Taquarituba/SP, local denominado Silveiras ou Ribeirão do Muniz, distantes aproximadamente 13,5km da referida cidade.

Iniciamos os trabalhos de campo, vistoriando o imóvel correspondente à matrícula 9.808, com área total de 35,8529 hectares, que encontra-se totalmente plantado com a cultura de soja, confronta com estrada/caminho de servidão e água de Francisco Dias, não possui nenhum tipo de benfeitorias e possui cercas em algumas divisas.

Em seguida, nos dirigimos ao imóvel vizinho, correspondente à matrícula 9.807, com área total de 61,00 hectares, que encontra-se totalmente plantado com a cultura de soja, confronta com a estrada do medonho, água de Francisco Dias, conta com parte de açude, não possui nenhum tipo de benfeitorias e possui cercas em algumas divisas.

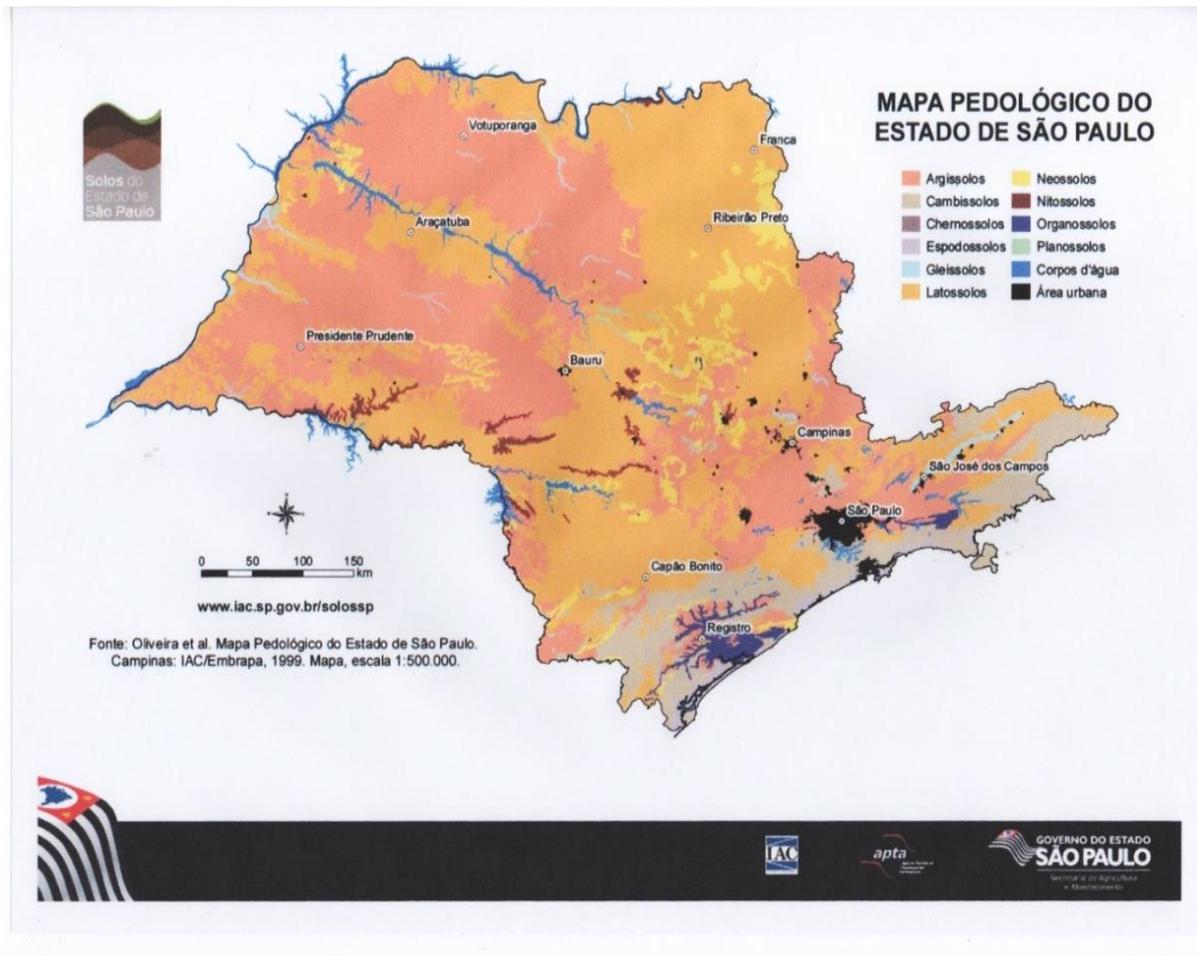
Os imóveis, objetos da lide, estão localizados na mesma região, são muito próximos (vide círculos na imagem), delimitados por cercas de arame e moirões de madeira, exceto na confrontação com as áreas de APP e Mata Nativa e, devido aos recursos hídricos existentes, entendo que são área passíveis de irrigação, que pode ser confirmado na documentação fotográfica, em anexo.



## 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Os imóveis objetos desta perícia estão localizados na Zona Rural do município de Taquarituba, em região ocupada por propriedades rurais de diversos tamanhos, como, sítios e fazendas, onde, as explorações predominantes são o cultivo soja, milho e pecuária, não existindo tendências de modificação a curto e médio prazo.

Na região onde se situam os imóveis descritos no corpo deste laudo e objetos de perícia, a temperatura média anual fica na casa dos 22,4° e as classes de solo predominante na região são Latossolo Vermelho Escuro fase arenosa, A moderado, textura média, fase relevo suave ondulado e de acordo com a sua Capacidade de Uso é classificado como de Classe II, caracterizado por "terras cultiváveis de cultura sujeitas à despesas com práticas conservacionistas simples de proteção". Dado ao porte do imóvel, não se verifica variação interna quanto a esta classificação.



Os aspectos ligados à infraestrutura pública, assim como energia elétrica e sistema viário, estão disponíveis nas proximidades.

A estrutura fundiária está de acordo com os órgãos fiscais. A vocação econômica disponível é Agropecuária e existe boa disponibilidade de mão-de-obra na região.

Os aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local são positivos. As posturas legais para o uso e ocupação do solo estão em pleno acordo com o uso rural, sem restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

## SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL ÍNDICES BÁSICOS DE 2013.

UNIDADE GEOGRÁFICA			ZP	MOD. FISC. (ha)	ZTM IE 50/97	FMP (ha)	LIM. EST. (ha)	SITUAÇÃO CADASTRAL		SUPER. TERRIT. (km²)	ÁREAS ESPECI AIS
CÓDIGO MUNICÍPIO	NOME DO MUNICÍPIO	MRG						IMÓVEIS	ÁREA Ha		
3553807	Taquarituba	041	2	20	A2-2	2	30	1.050	45.131,3	484,4	

De acordo com a NBR 14.653/04, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande, onde;

- **pequeno -> Até 4 módulos fiscais**
- **médio-> De 4 a 15 módulos fiscais**
- **grande -> Acima de 15 módulos fiscais**

### 6.1 SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O acesso aos imóveis é bom, estão localizados a aproximadamente 13,5Km do centro da cidade de Taquarituba em local considerado Zona Rural, tem seu acesso partindo do centro comercial do município, segue pela Rodovia do Medonho, sentido bairros, percorre cerca de 13,0km, por estrada com pavimentação asfáltica/terra, virando a direita, deixando esta rodovia, seguindo por estrada não pavimentada 0,5km chegando ao imóvel matrícula 9.808.

Seguindo pela via principal, cerca de 1,5km, encontra o imóvel matrícula 9.807.

As condições de acesso são favoráveis e com boa praticabilidade durante o ano todo.

As características são as seguintes:

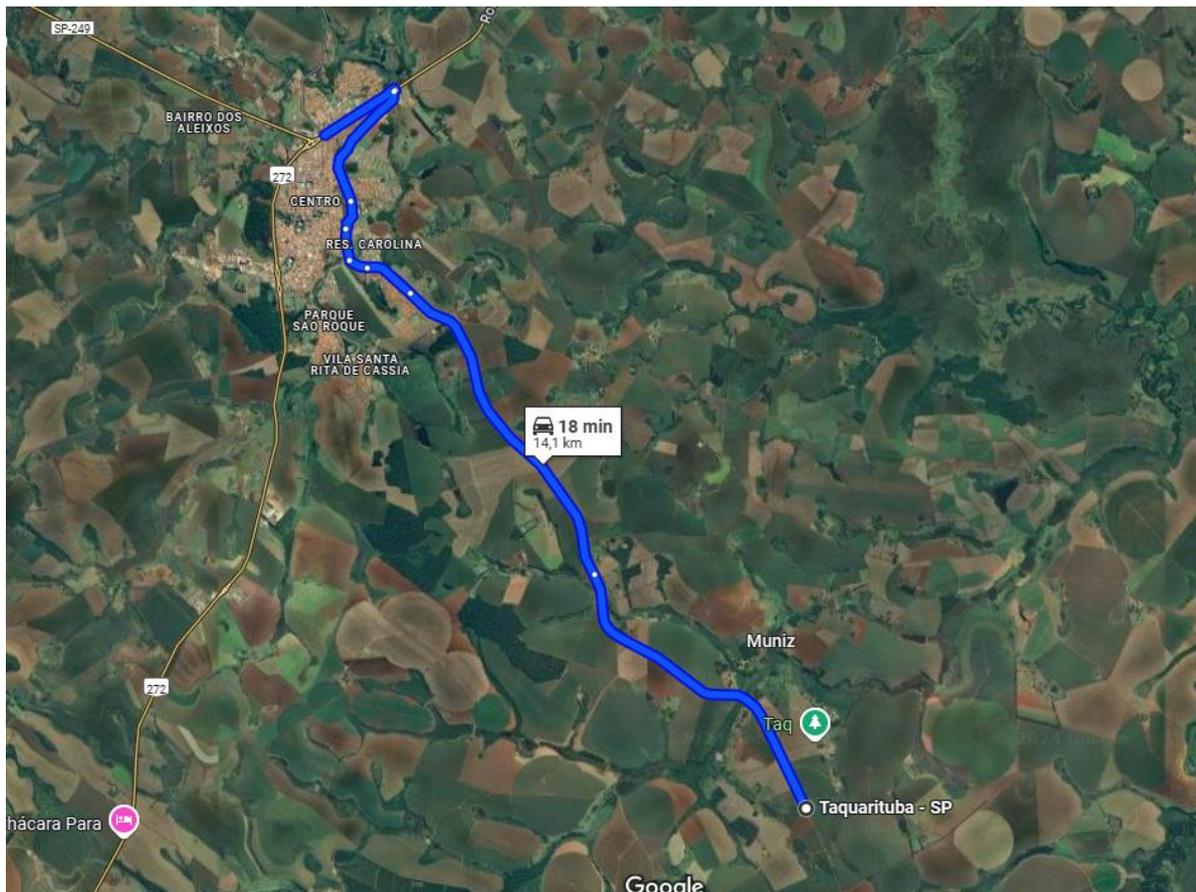
**Tráfego:** A intensidade de tráfego é baixa no logradouro próximo aos imóveis;

**Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo na referida estrada.

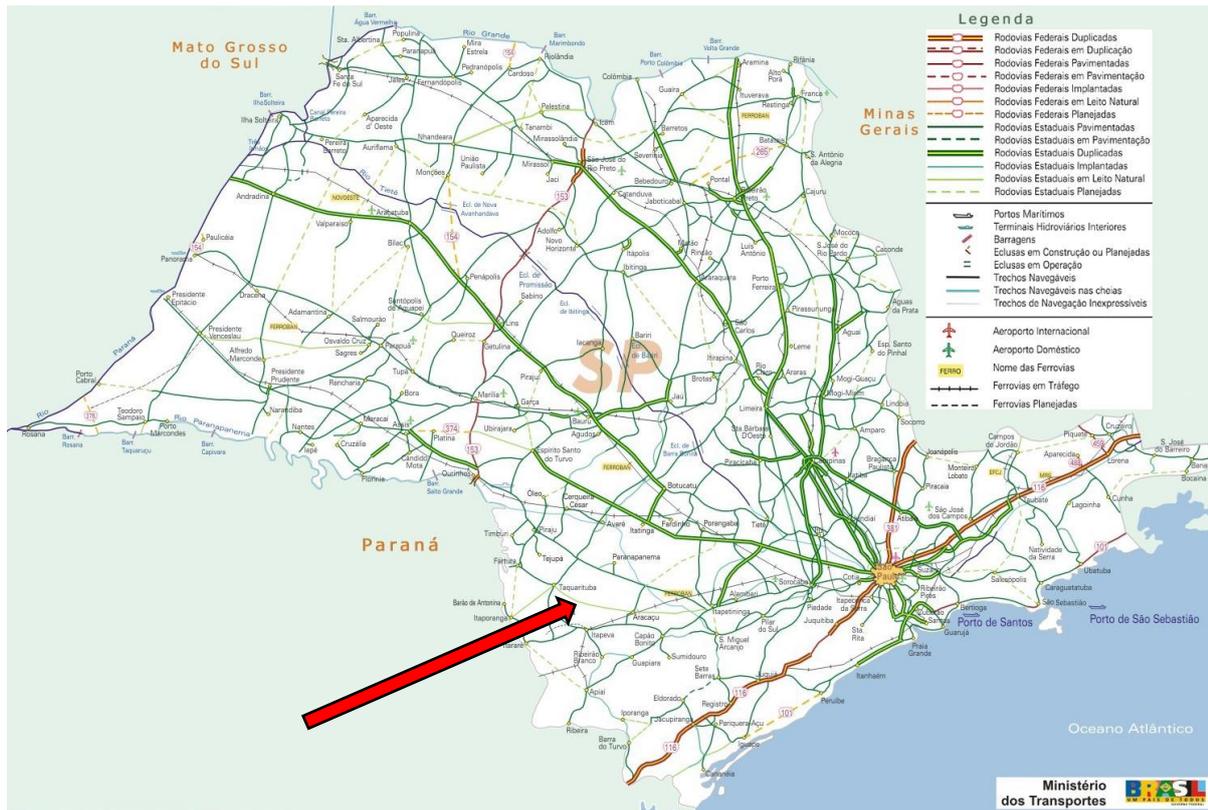
**Abaixo podemos identificar a localização do município de Taquarituba dentro do estado de São Paulo.**



### **Croqui do Roteiro e localização dos imóveis**



## Localização e sistema viário do Estado de São Paulo



## 7. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

### 7.1 AVALIAÇÃO DAS ÁREAS e METODOLOGIA APLICADA

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação preconizados pela NBR 14.653-3. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

## 7.2 PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante a do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliados sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações ente si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informação confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constitua amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (neste caso área rural)
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível

tenham:

- dimensões compatíveis;
- número compatível de dependências;

- padrão construtivo semelhante;
- estado de conservação e obsolescência similares;

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificada pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;

j) Não serão admitidos como dados de mercado, opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados.

Na presente avaliação foi tentado obter junto a imobiliárias locais e site de busca, eventos de mercado relativos a áreas similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado.

### **7.3 TRATAMENTO POR FATORES**

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhe deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto:

- a) Correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo.
- b) Isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

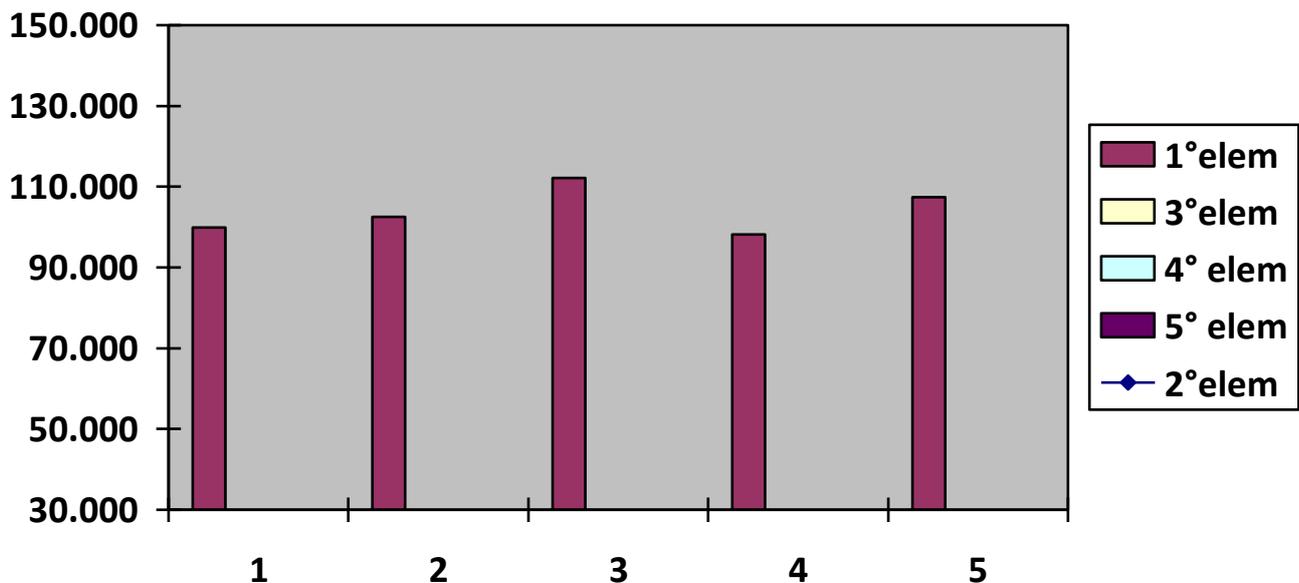
### **7.4 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO**

Foram pesquisados no mercado imobiliário local, elementos que se assemelham ao imóvel objeto desta avaliação, porém, devido à baixa movimentação, comercialização e negócios efetivados recentemente no mercado imobiliário de Taquarituba, como, compra e venda de imóveis rurais, foram conseguidos poucos parâmetros, que seguem, no memorial de cálculo do procedimento avaliatório.

Amostras colhidas junto ao mercado imobiliário e sites de busca são utilizadas na elaboração deste laudo.

#### HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

	Localização	Área em alqueires	Valor	VUB/ha	FAM	FF	VUV/ha
1	Taquarituba	11	3.000.000,00	112.697,22	1,00	0,95	107.062,36
2	Taquarituba	18	4.800.000,00	110.192,83	1,00	0,95	104.683,19
3	Taquarituba	21	6.000.000,00	118.063,75	1,00	0,95	112.160,57
4	Taquarituba	26	6.900.000,00	109.663,06	1,00	0,95	104.179,91
5	Taquarituba	9,5	2.600.000,00	113.092,65	1,00	0,95	107.438,02



$$\Sigma = 535.543,39 : 5 = \text{R\$ } 107.108,68/\text{ha}$$

---

Limite máximo + 30% **R\$ 139.241,28/ha**

---

Limite mínimo - 30% **R\$ 77.976,07/ha**

Após a homogeneização dos valores, utilizei todos os parâmetros por estarem dentro do intervalo de precisão, assim, o valor unitário encontrado é de **R\$ 107.108,68/ha.**

**Vi - Valor dos imóveis:**

**At - Área territorial**

**Vu - Valor unitário**

**Cf - Coeficiente frente rodovia**

**- Valor das terras:**

**T1 - Área territorial item 01-Mat. 9.807:**

**Área total: 61,00ha (100%)**

**Vi = At x Vu x Cf**

**Vi = 61,00ha x R\$ 107.108,68/ha x 1,05=**

**T1 = R\$ 6.533.629,48**

**T2 - Área territorial item 02-Mat. 9.808:**

**Área total 35,8529ha (73%)**

**Ar - Área remanescente**

**Vu - Valor unitário**

**Cf - Coeficiente frente rodovia**

**Área total: 35,8529ha**

**Vi = At x Vu x Cf**

**Vi = 35,8529ha x R\$ 107.108,68/ha x 1,00 x 0,73=**

**T2 = R\$ 2.803.314,46**

## **VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO**

$$\Sigma = T1 + T2$$

$$\Sigma = R\$ 6.533.629,48 + R\$ 2.803.314,46$$

$$\Sigma = R\$ 9.336.943,94$$

## **8. CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Após análise das características e qualidades das áreas, conclui-se que os imóveis objeto deste trabalho apresentam terras de boa qualidade, com potencial agrícola, boa localização e acessibilidade, além de recursos hídricos que permitem a irrigação das culturas.

Com base nos cálculos apresentados no Laudo de Avaliação, realizei as avaliações conforme a NBR 14.653-3, em nível de Grau I de Fundamentação e Precisão as unidades avaliadas, representadas pelos imóveis descritos neste laudo, onde cheguei ao valor total de:

**Valor total desta avaliação é de R\$ 9.336.943,94**  
**(NOVE MILHÕES, TREZENTOS E TRINTA E SEIS MIL,**  
**NOVECENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E NOVENTA E**  
**QUATRO CENTAVOS)**

**Data base 12/2024**

## **9. ENCERRAMENTO**

O presente laudo consta de 29 folhas assinadas digitalmente.

Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessário.

**Termos em que,  
Pede deferimento.**

**Avaré, 09 de dezembro de 2024**

**Alcides Sampaio Junior**

CREA 5060511386  
CRECI 240233

## 10. ANEXOS

### Anexo – I .....Documentação Fotográfica

**IMÓVEL MAT. 9.807 – 61,00ha (100%)**











**IMÓVEL MAT. 9.808 – 35,8529ha (73%)**







